

Ref: c.u. 68/11

ASUNTO: Consulta urbanística que formula el Distrito de Carabanchel al respecto de las condiciones exigibles para la ampliación de un edificio existente en situación de fuera de ordenación relativa sito en la c/ Baltanas nº 16.

En fecha 16 de diciembre de 2011, el Distrito de Carabanchel eleva consulta urbanística a esta Secretaría Permanente en la que se plantea cuales son las condiciones exigibles a la ampliación, mediante la construcción de una cubierta inclinada con aprovechamiento del espacio bajo cubierta, del edificio existente sito en la c/ Baltanas nº 16, que se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa.

A la consulta planteada le son de aplicación los siguientes:

ANTECEDENTES:

Planeamiento:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Norma Zonal 4.

Acuerdos:

- Acuerdo nº 177 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, tomado en Sesión de 29 de marzo de 2001.

Informes:

- Consulta Urbanística nº 67/2009 de la Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Seguimiento e Interpretación de la OMTLU.

Licencias:

- Licencia de nueva planta tramitada en expediente nº 500/1961/09721, concedida por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 21 de mayo de 1961.

CONSIDERACIONES:

Con ocasión de la tramitación de la consulta urbanística de expediente nº 111/2011/08733, en la que se plantea la posible ampliación del edificio existente sito en el nº 16 de la c/ Baltanas mediante la construcción de una cubierta inclinada con aprovechamiento del espacio bajo cubierta, el Distrito de Carabanchel interesa el criterio de esta Secretaría Permanente al respecto de las condiciones normativas que serían aplicables, teniendo en cuenta que el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa.

Efectivamente, el edificio analizado, que se incluye en el ámbito de la Norma Zonal 4 y que se construyó al amparo de la licencia tramitada en expediente nº 500/1961/09721, concedida por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 21 de mayo de 1961, dispone de un fondo edificado (13,40 m) mayor que el fondo edificable máximo establecido en la normativa vigente (12 m) y, puesto que su número de plantas (3) coincide con el máximo autorizado actualmente en función del ancho de la calle, su superficie edificada supera la edificabilidad de la parcela (artículos 8.4.7, 8.4.9 y 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM), disconformidad con el planeamiento urbanístico que, según la graduación de la situación de fuera de ordenación realizada por el artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, lo sitúa en fuera de ordenación relativa.

El régimen de obras y usos permitidos en edificios en situación de fuera de ordenación relativa se establece en el apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, que admite en estos edificios las obras de nueva edificación, entre ellas las de ampliación, que: “deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable”. Con esta redacción normativa, surge la duda para las obras de ampliación, planteada por el Distrito, de si las condiciones normativas de nueva edificación deben aplicarse exclusivamente a la parte ampliada de la edificación o si, por el contrario, deben aplicarse al conjunto de la edificación ampliada, de forma que el edificio en su situación final las respete. Esta problemática fue ya abordada en la consulta urbanística nº 67/2009 de esta Secretaría Permanente, evacuada en fecha 3 de noviembre de 2009, en la cual, en el primer apartado de su conclusión, se expresa: “En las obras de ampliación de edificaciones existentes en situación de fuera de ordenación relativa, autorizadas en el apartado 2 del artículo 2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, las condiciones normativas de nueva edificación se aplicarán exclusivamente a la parte ampliada y no al resto de la edificación existente. No obstante, no se excluye que, en función del alcance de la actuación, su posible afectación y ámbito propio de aplicación, determinadas condiciones normativas puedan resultar de aplicación a la edificación en su conjunto.”

Luego, es admisible ampliar la edificación existente objeto de estudio mediante la construcción de una cubierta inclinada sustituyendo la cubierta plana original, cuyas vertientes, según establece el apartado 1.a del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM “no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45º) trazada por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma”. Respecto del aprovechamiento del espacio bajo cubierta, puesto que la edificabilidad de la parcela no tan solo está agotada sino superada, solo podrán disponerse dependencias cuya superficie se excluya, conforme con lo previsto en el artículo 6.5.3 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, en el cómputo de la superficie edificada, como son los cuartos de instalaciones al servicio de los edificios y los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el apartado 2.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, siempre que no se sitúen en la zona que excede del fondo máximo edificable de 12 m establecido en la normativa vigente (artículo 8.4.7 de las Normas Urbanísticas del PGOUM)

Aunque no se ha planteado expresamente por el Distrito, como en la documentación gráfica de la consulta del interesado lo que se representa es una planta de ático con su forjado de techo inclinado, debe mencionarse que el acuerdo nº 177 de la Comisión de Seguimiento del Plan General, adoptado en la Sesión de 29 de marzo de 2001, en su apartado 1º contempla que: “En aquellas Normas Zonales o Áreas de Planeamiento en que se permitan áticos, se autorizarán trasteros como construcción permitida por encima de la altura con solución de cubierta plana, siempre que cumplan con las condiciones establecidas para los áticos, debiendo retranquearse en todo caso tres (3,00) metros respecto de la fachada.” Por lo cual, ya

que la Norma Zonal 4 admite la construcción de una planta de ático sobre la altura máxima (apartado 2.b. del artículo 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM) y que la edificación existente tiene el mismo número de plantas que las autorizadas en la actualidad, sería posible su ampliación mediante la construcción de una planta de ático destinada a alojar trasteros que cumplieran las condiciones del apartado 2.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y cuartos de instalaciones al servicio del edificio. Si fuera ésta la opción para la ampliación de la edificación, sería a la planta de ático a la que se le aplicarían las condiciones normativas de nueva edificación, reuniendo las establecidas en el apartado 2.b del artículo 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, separando su fachada respecto del plano general de la fachada exterior del edificio recayente a la alineación oficial una distancia igual o superior a 3 m y sin ocupar la zona que supera el fondo máximo edificable de 12 m.

CONCLUSIÓN:

En base a lo anteriormente expuesto respecto de la posible ampliación del edificio existente sito en el nº 16 de la c/ Baltanas, que se encuentra en situación de fuera de ordenación relativa, se considera que debe aplicarse el siguiente criterio:

La ampliación de la edificación no exige que ésta, en su conjunto, respete las condiciones normativas de nueva edificación, que serán aplicables exclusivamente a los cuerpos o elementos ampliados. En este sentido, podrá ampliarse la edificación mediante la construcción de una cubierta inclinada que sustituya a la cubierta plana actual, que deberá respetar las condiciones establecidas en el apartado 1.a del artículo 6.6.11 de las Normas Urbanísticas del PGOUM. El espacio bajo cubierta solo podrá alojar cuartos de instalaciones al servicio del edificio y trasteros que cumplan los requisitos señalados en el apartado 2.d del artículo 7.3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, siempre que no ocupen la zona que supera el fondo edificable máximo de 12 m. Asimismo, la ampliación podría también realizarse mediante la construcción de una planta de ático para alojar los elemento citados (trasteros y cuartos de instalaciones), respetando las condiciones recogidas en el apartado 2.b del artículo 8.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y sin ocupar la zona que supera el fondo edificable máximo.

Madrid, 25 de enero de 2012.